

## Condono edilizio e vincoli sopravvenuti

**Domanda:** per un immobile abusivamente realizzato in un'area naturale protetta, l'Ente Parco è tenuto ad esprimere il parere di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.32 della legge n.47/85. La previsione si applica anche alle aree urbanizzate, in cui non vi sono specifici rilievi ambientali da considerare? Se l'area protetta è stata istituita dopo la realizzazione dell'immobile, è corretto ritenere che l'Ente Parco debba comunque esprimersi?

**Risposta: ( a cura dell'Avv. Valentina Stefutti):** la risposta ad entrambi i quesiti proposti non può che essere positiva. La norma, correttamente citata nel quesito proposto, non distingue tra aree urbanizzate e non urbanizzate, a prescindere dalle emergenze di natura ambientali presenti nella zona su cui insiste l'immobile abusivo, trovando di converso applicazione in relazione a tutti i territori vincolati, quali sono, per espressa previsione normativa, i parchi e le riserve nazionali e regionali (cfr. art.142 D.lgs. n.42/04 s.m.i.)

Peraltro, più volte, su questo specifico punto, il Consiglio di Stato ha avuto modo di riferire come *“il vincolo paesistico legale e la esigenza di tutela ad esso sottesa non vengono meno per il solo fatto che il vincolo è stato già in passato violato e la zona deturpata, imponendosi, al contrario, un maggiore rigore per il futuro, onde prevenire ulteriori danni all'ambiente e salvaguardare quel poco di integro che ancora residua. La circostanza che una zona sia prevalentemente urbanizzata, o addirittura già paesisticamente degradata, non fa venir meno la esigenza di evitare che una zona soggetta per legge a vincolo sia preservata da ulteriori interventi deturpanti”* (cfr. ex multis, CdS, VI, n.657/02).

Chiarito questo primo punto, è bene tenere presente come anche in merito alla seconda problematica che viene in essere, la giurisprudenza più consolidata, seguendo un orientamento che si ritiene di dover integralmente condividere, ha da sempre ritenuto che in sede di esame delle domande di condono edilizio si debba tener conto di tutti i vincoli esistenti sull'area, siano essi originari o sopravvenuti. Con la conseguenza che certamente vada ad assumere rilevanza il vincolo paesistico sopravvenuto rispetto all'epoca dell'abuso edilizio ma la cui imposizione sia anteriore alla data di presentazione della domanda di condono edilizio. Del resto, una lettura normativamente orientata dell'art. 32 legge n. 47 del 1985 impone di ritenere indispensabile una congrua valutazione da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo in merito alla compatibilità del mantenimento dell'opera abusiva con le ragioni poste a fondamento del regime vincolistico, anche in caso di vincolo sopravvenuto rispetto all'esecuzione, specie nel caso in cui il predetto vincolo fosse sussistente al momento della presentazione della domanda di condono edilizio (cfr. ex multis CdS, VI n.3186/03).

*Pubblicato il 10 gennaio 2009*

*Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.*